

FAQ Eco Energie Tertiaire

Version au 18 juin 2020

0 - Généralités

FAQ – G1 – Définition du secteur tertiaire

FAQ – G2 – Textes régissant le dispositif

1 - Assujettissement

FAQ – A1 – Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire

FAQ – A2 – Q1 : Le calcul des surfaces assujetties - la Surface Utile Brute

FAQ – A2 – Q2 : Le calcul des surfaces assujetties - la Surface Commerciale Utile

FAQ – A3 – Q1 : Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Assujettissement Locataire/propriétaire

FAQ – A3 – Q2 : Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Inscription du sujet "Eco énergie tertiaire" à l'ordre du jour des AG de copropriétés

FAQ – A3 – Q3 : Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Inscription des audits énergétiques à l'ordre du jour des AG de copropriétés

FAQ – A3 – Q4 : Le cas des bâtiments en location et des copropriétés - Copropriétés avec plusieurs bâtiments

FAQ – A4 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments tertiaires sur des sites industriels

FAQ – A5 – Le cas des centres techniques municipaux

FAQ – A6 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés

FAQ – A7 – Le cas des locaux techniques et des locaux de stationnement

FAQ – A8 – Le cas des locaux tertiaires non exploités.

FAQ – A9 – Le cas des EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors

FAQ – A10 – Le cas des résidences universitaires ou des résidences étudiantes

FAQ – A11 – Le cas des laboratoires de recherche & développement

FAQ – A12 – Le cas des laboratoires d'analyse mécanique ou d'essais

FAQ – A13 – Le changement de propriétaire ou de locataire

2 - Détermination des Objectifs

FAQ – O1 – Objectif exprimé en valeur relative

FAQ – O2 – Objectif exprimé en valeur absolue

FAQ – O3 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine

3 - Données de consommations

FAQ – DC1 – Délégation de la remontée des données de consommations

FAQ – DC2 – Niveau de transmission des données de consommations

FAQ – DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation

FAQ – DC4 – Unités des données de consommations

FAQ – DC5 – Q1 : Consommation de référence – Année de référence : Choix de l'année

FAQ – DC5 – Q2 : Consommation de référence – Année de référence : Base de calendrier

FAQ – DC5 – Q3 : Consommation de référence – Année de référence : Site ou bâtiment

FAQ – DC5 – Q4 : Consommation de référence – Année de référence : Justification des données de consommation

FAQ – DC6 – Consommation des combustibles stockables

FAQ – DC7 – Contrôle des données de consommation de l'année de référence

FAQ – DC8 – Ajustement des données de consommations

FAQ – DC9 – Exploitation des données de consommations par la plateforme OPERAT

FAQ – DC10 – Données de consommations ajustées par une autre application

4 - Energie & Usages

FAQ – E1 – Usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie

FAQ – E2 – Les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement

FAQ – E3 – Prise en compte des énergies renouvelables produite sur site

FAQ – E4 – Les contrats d'énergie d'origine renouvelable

FAQ – E5 – Le changement d'énergie et le niveau des émissions de gaz à effets de serre

5 - Modulations des Objectifs

FAQ – MO1 – Elaboration du dossier technique – Etudes énergétiques

FAQ – MO2 – Modulation des objectifs et parc immobilier

6 - Plateforme OPERAT

FAQ – PO1 – Planning de mise en œuvre de la plateforme OPERAT

FAQ – PO2 – Echéance des premières transmissions de données de consommations

FAQ – PO3 – Délégation de la remontée des données de consommations

FAQ – PO4 – Les copropriétés et les associations de copropriétés

FAQ – PO5 – Assistance sur les fonctionnalités OPERAT

FAQ – PO6 – Compte secondaire sur plusieurs structures

FAQ – PO7 – Référence des points de livraison de réseau de distribution d'énergie (compteurs)

7 – Leviers d'actions et financement

FAQ – AF1 – Portage du plan d'actions – Mise en œuvre

FAQ – AF2 – Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif – Eligibilité aux aides financières

8 - Evaluation et constat du respect des obligations

FAQ – EC1 – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un parc immobilier tertiaire

FAQ – EC2 – Respect des objectifs : valeur relative ou valeur absolue

FAQ – EC3 – Le changement de propriétaire ou de locataire

9 - Publication et affichage

FAQ – PA1 – Modalités de publication et d'affichage du suivi des consommations

10 - Contrôles et sanctions administratives

FAQ – CS1 – Contrôles et sanctions dans une copropriété tertiaire

FAQ Eco Energie Tertiaire

0 - Généralités

FAQ – G1– Définition du secteur tertiaire

Q : Quel est la définition du secteur tertiaire ?

R : L'article R131-38 du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 se réfère à une définition de l'INSEE ci-après : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1584>

"Le secteur tertiaire est composé du :

- Tertiaire principalement **marchand** (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- Tertiaire principalement **non-marchand** (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire)."

Il est aussi possible de se référer à la définition des trois secteurs économiques principaux de Jean Fourastié et de l'économiste anglais Colin Clark, qui est plus rigoureuse, à savoir :

- Le secteur primaire regroupe les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture (à laquelle il faut y adjoindre l'élevage), la pêche, l'exploitation forestière ainsi que les exploitations minières et gisements (gaz et pétrole) ;
- Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières qui sont issues du secteur primaire (industries manufacturières, construction). Il comprend des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agro-alimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc...), la construction...
- Le secteur tertiaire regroupe toutes les activités économiques qui ne font pas partie des deux autres, essentiellement des services. Par exemple : la santé, l'enseignement, les administrations, le conseil, l'assurance, la grande distribution, le tourisme, la restauration, le service à la personne, le nettoyage, etc.

FAQ – G2 – Textes régissant le dispositif

Q : Quels sont les textes régissant le dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire ?

R : Il s'agit des textes suivants :

- L'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a modifié les dispositions de l'article L111-10-3 du code de la construction et de l'habitation. Les nouvelles dispositions fixent des objectifs concrets par étapes et inscrivent le dispositif dans un cadre opérationnel d'actions visant à réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre et lutter ainsi contre le changement climatique.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=JORFARTI000037639678&cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

« Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'État, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. »

- Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, qui détermine les conditions d'application des dispositions prévues à l'article L111-10-3 du CCH. Ce texte a été publié le 25 juillet 2019 au journal officiel et ses dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038812251&categorieLien=id>

- L'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, qui précise le cadre méthodologique des dispositions prévues dans le décret susvisé et définit notamment avant le début de chaque décennie les objectifs exprimés en valeurs absolues pour chacune des catégories d'activités pour la décennie à venir (prise en compte des meilleures techniques disponibles). Ce texte a été publié le 3 mai 2020 au journal officiel.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041842389&categorieLien=id>

Cet arrêté sera complété après l'été 2020 par un arrêté modificatif, dit arrêté « Valeurs absolues », qui viendra notamment préciser pour chacune des catégories d'activité, l'objectif exprimé en valeur absolue selon la situation géographique.

Un second arrêté modificatif est prévu en fin d'année 2020, pour préciser les valeurs absolues pour chacune des catégories d'activités dans les départements d'outre-mer.

FAQ Eco Energie Tertiaire

1 - Assujettissement

FAQ – A1- Bâtiments concernés par le Décret Tertiaire.

Q : Quels sont les bâtiments concernés par le Décret Tertiaire ?

R : Sont concernés les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, qui sont en service à la date de publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, dans les configurations suivantes (Cf. II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation) :

- Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

Précision sur la notion de site

Cette disposition est prévue lorsque plusieurs bâtiments à usage tertiaire sur une même unité foncière partagent pour un type d'énergie le même point de livraison.

A titre d'exemple, cela peut-être le cas des établissements d'enseignement, les établissements de santé, des sites tertiaires ou industriels (Cf. FAQ A4) qui ont plusieurs bâtiments qui hébergent des activités tertiaires et qui peuvent partager des équipements communs (exemple chaufferie) ou le même point de livraison électrique.

L'évolution des surfaces assujetties au cours du temps

Il convient de rappeler que lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires demeurent soumis aux obligations même si la surface cumulée des activités tertiaires hébergées devient inférieure à 1000 m². Il en est de même pour toute activité tertiaire nouvelle qui serait hébergée dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiment.

Pour résumer : **un assujetti demeure assujetti tant que son activité tertiaire perdure et toute nouvelle activité tertiaire devient assujettie.**

Les exemptions limitées

Ne sont pas concernés (Cf. III de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les constructions provisoires ayant fait l'objet d'un permis de construire à titre précaire ;
- Les lieux de cultes ;
- Les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieur du territoire.:

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments assujettis.

Les propriétaires quelle que soit leur forme juridique (copropriété, association de copropriétés) sont potentiellement concernés

Point de vigilance : un bâtiment, des parties de bâtiment ou un ensemble de bâtiments non assujettis peuvent le devenir au cours du temps

Les bâtiments existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui n'hébergent aucune activité tertiaire à cette date peuvent potentiellement être concerné par le dispositif dès lors que la réaffectation de tout ou partie des locaux à des activités tertiaires leur fait dépasser le seuil d'assujettissement dans les cas prévus au II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation. (Voir Conseil FAQ – DC4 et précisément Q4/R4)

La spécificité des sociétés dont le siège est à l'étranger.

Dans un cadre général, les bâtiments situés sur le territoire français appartenant à des sociétés basées à l'étranger ne bénéficient pas d'un régime spécifique à l'exception du cas de l'extraterritorialité (voir ci-après). Dans ce contexte, les bâtiments à usage tertiaire situés sur le territoire français doivent respecter les obligations du dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaires. A ce titre, les personnes morales de sociétés basées à l'étranger avec des bâtiments situés sur le territoire français qui sont assujettis à ce dispositif doivent respecter ses obligations et déclarer les consommations énergétiques de ces bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis.

FAQ – A2 – Le calcul des surfaces assujetties.

Q1 : Les données de surface de plancher (SDP) ne sont pas toujours disponibles, peut-on utiliser à la place les surfaces utiles brutes ?

R1 : Le principe réglementaire retenu dans le décret est de se référer à une référence de surface commune à toutes les activités. C'est pour cette raison qu'il est fait référence à la surface de plancher définie par l'article R111-22 du code de l'urbanisme (Cf. encadré ci-après).

La **Surface Utile Brute (SUB)**, couramment utilisée pour les activités de bureaux, est égale à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) moins les éléments structuraux, les locaux techniques hors combles et sous-sols et les parties communes non exclusivement réservées à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire. Cette surface est proche de la surface de plancher et constitue donc une référence satisfaisante.

Dans la mesure où la **Surface de Plancher (SDP)** serait connue par la suite, l'assujetti pourra modifier l'information correspondante. Cette précision vaut également pour tout changement de surface exploitée (réduction ou augmentation).

Article R111-22 du Code de l'urbanisme créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Pour aller plus loin :

http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf

<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>

Q2 : Pour les commerces, les données de surface de plancher (SDP) ne sont pas toujours disponibles, peut-on utiliser à la place la surface commerciale utile ?

R2 : La **Surface Commerciale Utile**, abrégée par les sigles **SCU** ou **GLA** (pour l'anglais *gross leasable area*), est, dans le monde du commerce, la surface destinée à la vente de produits et/ou de services. Ainsi, dans un centre commercial, elle n'inclut pas les espaces dont les commerçants bénéficient collectivement tels que les parkings, les allées ou encore les locaux qui accueillent les services techniques ou administratifs impliqués dans le fonctionnement des bâtiments.

Dans ce contexte, la surface commerciale utile (SCU ou GLA) constitue une référence suffisante au niveau de chacun des locaux commerciaux (lots). En revanche, à l'échelle d'un centre commercial ou d'une galerie commerciale, l'exploitant des espaces communs dont les commerçants bénéficient collectivement (mail, service de sécurité, services techniques et administratifs, sanitaires) sont à prendre en considération par le propriétaire et l'exploitant de ces parties de bâtiments (car la SCU ou la GLA ne concerne que les parties privatives).

FAQ – A3 – Le cas des bâtiments en location et des copropriétés.

Q1 : Un locataire d'un local tertiaire de 130m² dans un bâtiment de 2000 m² de tertiaire est-il assujetti ou est-ce uniquement le propriétaire qui est assujetti ?

R1 : Tout locataire occupant un local d'activité tertiaire dans un bâtiment, exclusivement tertiaire ou à usage mixte, dont la surface de plancher cumulée de l'ensemble des activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m², est également assujetti quelle que soit la surface qu'il loue. Il doit mettre en œuvre des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique pour atteindre l'un des deux objectifs prévus au I de l'article L111-10-3 du code de la construction (objectif exprimé en valeur relative ou objectif exprimé en valeur absolue) pour le local dont il a l'exploitation.

Le propriétaire est également assujéti au regard de la performance énérgétique du bâtiment ou du local qu'il loue et des énéquipements dont il assure l'exploitation.

Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergies concernent autant les propriétaires que les preneurs à bail des bâtiments ou parties de bâtiment assujéttis.

Dans ce contexte, les copropriétés ainsi que les associations de copropriétés peuvent potentiellement être concernées.

Q2 : Dans le cas de copropriétés, le sujet des obligations d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire doit-il être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ?

R2 : Les (co)propriétaires de locaux d'activités tertiaires au sein d'un bâtiment, de parties de bâtiments, ou ensemble de bâtiments sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m² sont assujéttis.

La performance énérgétique du bâtiment, les énéquipements techniques et les dispositifs de gestion et de contrôle de ces énéquipements dont l'exploitation incombe à la copropriété, participe à l'atteinte des objectifs. A ce titre, le Syndicat de copropriété est concerné par ce dispositif. Il convient donc que ce sujet soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains énéquipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

D'un point de vue opérationnel :

- Le Syndic (mandataire du syndicat des copropriétaires) pourra renseigner sur la plateforme OPERAT les données bâtimentaires (adresse, référence de chacun des points de livraison des réseaux de distribution d'énergie, etc...). En ce qui concerne la transmission des données de consommations d'énergie des communs ou des énéquipements énérgétiques partagés, plusieurs solutions sont envisageables ([Voir FAQ DC3](#)) ;
- Chaque propriétaire occupant et/ou preneur à bail de locaux tertiaires déclare sur la plateforme OPERAT, la structure juridique exploitant le local tertiaire (lot) ainsi que les consommations énérgétiques correspondantes.

Q3 : Dans le cas d'une copropriété, la réalisation d'un audit énérgétique doit-t-elle être mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale (qu'il y ait un chauffage / refroidissement collectif ou pas) ?

R3 : L'établissement d'un dossier technique comprenant des études énérgétiques n'est pas obligatoire dans le cadre de cette réglementation. Seuls les assujéttis qui souhaiteraient moduler leurs objectifs en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ou encore en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, doivent réaliser un dossier technique.

D'un point de vue opérationnel, un Maître d'Ouvrage (propriétaire ou copropriété) pourra s'appuyer sur le « Guide d'accompagnement » et sur les fiches retours d'expériences qui seront mises en ligne au fur et à mesure de leur production pour établir un projet de plan d'actions.

- Identifier ce qui peut être réalisé sur chacun des leviers d'actions :
 - La performance énérgétique de bâtiments ;
 - L'installation d'énéquipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces énéquipements ;
 - Les modalités d'exploitation des énéquipements ;
 - L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie ;
 - Le comportement des occupants.
- Identifier le rôle de chacun entre propriétaire et locataire sur chacune de ces actions et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation (en fonction des opportunités opérationnelles).
- Faire un point sur les contrats d'exploitation des énéquipements.
- Procéder éventuellement à un diagnostic (situation de référence) et évaluer les éventuelles contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.
- Procéder le cas échéant à une étude énérgétique (simulation thermique dynamique).

Ces éléments pourront être utilisés pour élaborer un dossier technique de modulation des objectifs (Cf. articles 6 à 11 de l'arrêté du 10 avril 2020).

L'atteinte des objectifs est une obligation, les moyens à mettre en œuvre relève de la responsabilité des assujéttis (propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail).

Il est de toute façon nécessaire de clarifier le cadre de répartition des actions entre propriétaire et locataire. Dans le cas de copropriété, le Syndic a un devoir de conseil et doit, à ce titre, proposer de traiter ces sujets en assemblée générale.

Q4 : Quelles copropriétés sont concernées ? Exemple : Une copropriété tertiaire de la fin des années 80 qui est composée de 10 bâtiments (en tout 12 000 m²) mais certains bâtiments font moins de 1000 m². Les propriétaires et locataires concernés sont-ils tous ceux de la copropriété ou seulement ceux des bâtiments de plus de 1000 m² ?

R4 : S'agissant d'une copropriété tertiaire sur une même unité foncière ou un même site ([Voir FAQ A1 – Précision sur les sites](#)), tout ou partie des bâtiments partage probablement en commun un point de livraison d'un réseau de distribution d'énergie ou un équipement commun ([Voir FAQ A3 – Q2](#)). Dans ce contexte, l'ensemble des bâtiments de la copropriété tertiaire, quelle que soit la surface de chacun de ces bâtiments, est concerné. Par voie de conséquence, l'ensemble des copropriétaires et des preneurs à bail de cette copropriété sont assujettis.

Dans la mesure où chaque bâtiment dispose de points de livraison indépendants, il convient également de prendre en considération la notion d'unité foncière. Dès lors, que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m², les bâtiments concernés, quelle que soit la surface de chacun de ces bâtiments, sont assujettis.

FAQ – A4 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments tertiaires sur des sites industriels.

Q : Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire d'un site industriel (secondaire) sont-ils concernés par les obligations de réduction des consommations d'énergie ?

R : Les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale s'appliquera aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire (dispositions du L111-10-3 du code de la construction), à savoir là où sont exercées (ou hébergées) des activités de services marchands (secteur privé) ou non marchands (secteur publique...et associations à but non lucratif).

Ainsi, dans le cas d'un site industriel (automobile, manufacture de pneumatiques, métallurgique, de chimie, pharmaceutique, pétrolier, etc...), les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire sont concernés par cette obligation, dès lors qu'ils répondent aux conditions de seuil en surface exprimées au II de l'article R131-38 (2° et/ou 3°) – [Voir FAQ A1](#). Sont notamment concernés les locaux de bureaux, de restauration, associatifs, de logistique, ou encore de sport, etc...

FAQ – A5 – Le cas des centres techniques municipaux.

Q : Les centres techniques municipaux sont-ils inclus au périmètre du décret tertiaire ?

R : Les centres techniques municipaux (ateliers) relèvent du secteur tertiaire ([Cf. Définition du Tertiaire – FAQ Généralités – G1](#)), tout comme les ateliers d'entretien chez les concessionnaires automobiles ou motos.

Ainsi, dès lors que le bâtiment, les parties de bâtiments ou l'ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un site hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m², ceux-ci sont assujettis aux dispositions du décret tertiaire.

Ainsi, les surfaces d'ateliers et celles de bureaux d'un service technique municipal situés sur une même unité foncière ([Cf. sens juridique – voir FAQ-A4](#)) sont à cumuler pour apprécier si elles dépassent le seuil de 1000m².

FAQ – A6 – Le cas des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés.

Q : Les bâtiments ou parties de bâtiment non chauffés mais utilisés sont-ils soumis au décret tertiaire ?

R : L'assujettissement au décret tertiaire n'est pas lié à la notion de bâtiment chauffé ou non mais à l'activité tertiaire qui y est hébergée.

Si certains de ces locaux ne sont pas chauffés, leur utilisation ou leur exploitation conduit à d'autres consommations énergétiques (éclairage, refroidissement, automate de manutention, etc...) telles que dans la logistique, les data-centers ou encore les patinoires, par exemple.

Les bâtiments tertiaires non chauffés répondant aux critères de surface sont donc assujettis.

FAQ – A7 – Le cas des locaux techniques et des locaux de stationnement.

Q : Les locaux techniques (chaufferie, centrale de traitement de l'air, machineries, stockage des déchets) et les locaux de stationnement sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

R : L'assujettissement s'apprécie sur la base d'un seuil de surface de plancher cumulée des activités tertiaires hébergées dans un bâtiment, des parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments. Le dernier alinéa du II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation précise que « La surface de plancher est définie par l'article R111-22 du code de l'urbanisme ».

Ainsi, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces de plancher qui permettent d'apprécier l'assujettissement, notamment les surfaces suivantes :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris des rampes d'accès et les aires de manœuvre (Cf. 4° de l'article R111-22 du CU - [Voir FAQ – A2](#)) ;
- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets (Cf. 6° de l'article R111-22 du CU) ;

Et accessoirement :

- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre (Cf. 3° de l'article R111-22 du CU) ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (Cf. 5° de l'article R111-22 du CU).

Si ces surfaces ne sont pas prises en compte pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du décret tertiaire, dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujéti, les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non et des locaux techniques sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques.

Pour les parties de bâtiments à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires assujetties, les consommations énergétiques des zones de stationnement sont prises en considération dès lors qu'il existe une répartition des dépenses au tantième sur les lots concernés, tout comme celle des locaux techniques qui relève des communs.

FAQ – A8 – Le cas des locaux tertiaires non exploités.

Q : Les locaux tertiaires non exploités sont-ils concernés par le décret tertiaire ?

R : De manière générale les locaux tertiaires non exploités doivent être pris en considération dans l'appréciation du seuil d'assujettissement, notamment au regard des dispositions fiscales qui les concernent et par ailleurs au regard de la crise du logement en France.

Cependant cette question concerne les deux grands cas de figure suivants :

- Les locaux tertiaires non exploités parce qu'ils font l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation de longues durées ;
- Les locaux tertiaires non exploités sur une longue période (hors contexte de travaux de rénovation) : locaux vacants ou locaux désaffectés.

Le cas des locaux tertiaires faisant l'objet de restructuration ou de travaux de rénovation

Ce cas est explicitement pris en considération dans les dispositions réglementaires (Cf. dernier alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020) qui précise :

« En cas, d'inoccupation partielle des bâtiments, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis il est permis de reconstituer la consommation énergétique de référence par l'application des ratios de consommation d'énergie finale, exprimés en kWh/m², des parties exploitées aux parties non exploitées.

Les éléments explicatifs de reconstitution d'une consommation énergétique de référence sont renseignés ou importés sur la plateforme numérique de recueil et de suivi. »

Le cas des locaux tertiaires vacants

Les propriétaires des locaux tertiaires vacants devront remonter chaque année les consommations énergétiques de ces locaux. En toute rigueur, les consommations énergétiques de ces locaux seront extrêmement faibles (hors gel). Toutefois la remontée des consommations énergétiques de ces locaux tertiaires non exploités pourrait, le cas échéant, permettre de révéler des anomalies ou des dysfonctionnements tels que des consommations de chauffage superflues ou des consommations d'électricité (éclairage) totalement inutiles.

Les propriétaires de ces locaux devront s'enquérir des consommations d'énergie des derniers occupants pour renseigner la plateforme OPERAT :

- a) D'une part pour renseigner la plateforme OPERAT sur la consommation énergétique de référence nécessaire à la définition de l'objectif exprimé en valeur relative (Cf. 1° du I de l'article R131-39 du code de la construction et de l'habitation) ;
- b) D'autre part pour la transmission des informations relatives à l'évaluation du respect de l'obligation en cas de vente ou en cas de location (Cf. II de l'article L111-10-3 du code de la construction et de l'habitation et dernier alinéa de l'article R131-42 du même code).

Les propriétaires pourront soit se rapprocher des derniers occupants pour obtenir ces informations soit se rapprocher des gestionnaires de réseaux de distribution (Enedis, GRDF, etc...) en leur demandant la dernière année de consommation énergétique pour chacun des compteurs dont ils détiennent la référence.

Le cas des locaux désaffectés

Dans le cas où ces locaux désaffectés ne concernent des parties de bâtiments à usage mixte ou des parties de bâtiments à usage totalement tertiaire qui sont en exploitation pour le reste des surfaces, il convient de suivre les indications susvisées (Cf. locaux tertiaires vacants).

Dans la mesure où il s'agit de bâtiment totalement désaffecté, à savoir qu'il n'existe plus d'abonnement pour l'ensemble des compteurs (électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid, eau) depuis 2010, il pourra être considéré

que ce bâtiment est hors périmètre. Dès lors, par la suite soit le bâtiment fait l'objet d'une déconstruction, soit il fait l'objet d'une réaffectation. Dans ce dernier cas, si le bâtiment revient dans le périmètre d'assujettissement du décret tertiaire, la consommation énergétique de référence correspondra à la première année pleine d'exploitation (Cf. second alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Pour les bâtiments tertiaires désaffectés depuis de nombreuses années mais qui faisaient l'objet d'une exploitation au moins sur une année au début de la décennie 2010-2020, et dont il est prévu de les remettre en exploitation, il convient de suivre les dispositions relatives aux locaux tertiaires vacants.

FAQ – A9 – Le cas des EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors.

Q : Parmi les différents établissements qui accueillent les personnes âgées (EHPAD, EHPA, foyers logements et résidences seniors...) lesquels sont concernés par le dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (dispositif "Eco Energie Tertiaire")?

R : Seuls, les EHPAD peuvent être concernés par le dispositif "Eco Energie Tertiaire", sous réserve que la surface de plancher du bâtiment ou des bâtiments est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 1° et 3° de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation).

En effet, les EHPAD s'adressent aux personnes âgées dépendantes, c'est à dire à ceux qui souffrent d'une perte d'autonomie (causée par un handicap physique ou mental, par une maladie ou simplement par l'âge) qui les empêche de rester à domicile. Dans ces établissements, il y a la présence d'une équipe médicale et paramédicale (Santé - Médico-social).

Lorsque l'on parle de « maison de retraite médicalisée », il s'agit en fait aujourd'hui d'un « EHPAD ».

Par contre, les EHPA qui accueillent des personnes âgées ayant besoin d'un accompagnement ou simplement d'une présence, sans pour autant qu'il s'agisse de personnels soignants, ne sont pas concernés par le dispositif "Eco Energie Tertiaire" pour la partie hébergement. La notion d'EHPA aujourd'hui englobe notamment les Foyers Logements. Ces établissements relèvent de la catégorie "logement" pour la partie hébergement et ne sont donc pas dans le secteur tertiaire. Seuls les services associés qui peuvent exister dans ces bâtiments (restauration, salle de sport, blanchisserie, ou autres services commerciaux) peuvent potentiellement être assujetties au dispositif "Eco Energie Tertiaire" dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 2° et 3° de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation).

FAQ – A10 – Le cas des résidences universitaires ou étudiantes.

Q : Les résidences universitaires (CROUS) ou les résidences étudiantes (Secteur Privé) sont-elles concernées par le dispositif d'actions de réductions des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (dispositif "Eco Energie Tertiaire")?

R : Les résidences universitaires ou les résidences étudiantes ne sont pas concernées par le dispositif "Eco Energie Tertiaire" pour leurs parties hébergements : elles relèvent de la catégorie "logement" pour la partie hébergement et ne sont donc pas dans le secteur tertiaire.

Seuls les services associés qui peuvent exister dans ces bâtiments (restauration, salle de sport, blanchisserie, ou autres services commerciaux) peuvent potentiellement être assujettis au dispositif "Eco Energie Tertiaire" dès lors que la surface cumulée de ces activités tertiaires est supérieure ou égale à 1000 m² (Cf. 2° et 3° de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation).

FAQ – A11 – Le cas des laboratoires de recherche & développement.

Q : Dans un site comportant des bâtiments mixtes bureau / laboratoires de R&D, doit on intégrer les consommations liées au process laboratoire R&D, celui-ci étant fluctuant et les installations ne pouvant être remplacées au regard de leurs spécificités techniques (pas d'amélioration de la performance énergétique envisageable) ?

R : Dans un cadre général, toutes les consommations doivent être prises en compte, y compris celles des process tertiaires. En ce qui concerne les laboratoires de R&D, si ces derniers sont situés sur un site industriel, ils relèvent de la recherche et du développement industriel et ne sont donc pas concernés par le dispositif. Dès lors, si ces derniers sont intégrés dans un bâtiment à usage principal tertiaire, il conviendra d'isoler la consommation énergétique des process énergivores par un sous comptage pour les déduire des autres consommations énergétiques du bâtiment tertiaire.

Pour ce qui est de considérer qu'il n'y a pas d'amélioration de la performance énergétique (APE) envisageable sur les équipements de R&D, le sous comptage aura la vertu de bien identifier les consommations énergétiques de ces équipements et éventuellement d'analyser leur courbe de fonctionnement (voire les raccorder à des systèmes d'automatisation et de contrôle). D'autres pistes d'APE peuvent être recherchées en prenant en compte l'aspect consommation d'énergie dans la politique d'achat des futurs matériels.

FAQ – A12 – Le cas des laboratoires d'analyse mécanique ou d'essais.

Q : Un laboratoire d'analyse mécanique utilisant des étuves et autres bancs de test, est-il concerné par le dispositif « Eco Energie Tertiaire » ?

R : Les laboratoires d'analyse mécanique et d'essais interviennent en général dans le cadre d'un processus de développement industriel, ils peuvent, en ce sens, se rapprocher des laboratoires de R&D (essais moteurs, essais de résistance mécanique ou de comportement au feu pour qualifier des matériaux ou matériels, etc..) et ne sont donc pas concernés par le dispositif. Dans ce contexte, tout comme pour les laboratoires de R&D, il convient d'isoler les consommations d'énergie liés à ces équipements d'analyse mécanique ou d'essais pour les déduire des autres consommations d'énergies liés aux usages tertiaires (bureaux, etc...).

Le sous comptage aura la vertu de bien identifier les consommations énergétiques de ces équipements et éventuellement d'analyser leur courbe de fonctionnement (voire les raccorder à des systèmes d'automatisation et de contrôle). D'autres pistes d'APE peuvent être recherchées en prenant en compte l'aspect consommation d'énergie dans la politique d'achat des futurs matériels.

En revanche, l'activité de contrôle technique automobile est bien concernée par le dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

FAQ – A13 – Le changement de propriétaire ou de locataire.

Q : Dans le cas d'un actif immobilier tertiaire qui va très probablement changer de propriétaire ainsi que d'activité sous 10 ans, quelles sont les obligations ? Cet actif immobilier est-il tout de même soumis à la déclaration des consommations d'énergie sur OPERAT jusqu'à son changement d'activité ?

R : Oui, tout patrimoine (ou partie de patrimoine) immobilier tertiaire, dès lors qu'il répond aux conditions d'assujettissement (Cf. II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation – [Voir FAQ –A1](#)) est soumis aux obligations de déclaration de ses consommations d'énergie sur OPERAT.

En ce qui concerne la potentialité de vente, il convient de rappeler qu'il est prévu une **disposition d'évaluation du respect des obligations en cas de vente ou de location** (Cf. II de l'article L111-10-3 du code de la construction et de l'habitation) qui est annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière. Comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article R131-42 du code de la construction et de l'habitation, cette évaluation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle. Cette information pourra utilement être complétée par le cadre de plan d'actions qui identifie le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail (Cf. [FAQ-AF2](#)).

En cas de changement d'activité, il existe deux possibilités :

- S'il s'agit d'une nouvelle activité tertiaire, cette nouvelle activité demeure assujettie au dispositif et les nouveaux objectifs sont déterminés suivant les dispositions prévues à l'article R131-39-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans le cas où une activité tertiaire au sein d'un bâtiment, une partie de bâtiment ou d'ensemble de bâtiment cesse, et qu'il y a un changement de destination, le ou les locaux concernés ne sont plus assujettis aux obligations puisqu'il n'y a plus d'activités tertiaires. Cependant, comme cela est précisé au dernier alinéa de l'article R131-41 code de la construction et de l'habitation, la consommation énergétique de référence est conservée sur la plateforme numérique OPERAT jusqu'à la reprise éventuelle d'une activité tertiaire.

FAQ Eco Energie Tertiaire

2 - Détermination des Objectifs

FAQ – O1 – Objectif exprimé en valeur relative.

Q : Comment est établi l'objectif en valeur relative ?

R : Le niveau de consommation exprimé en valeur relative est déterminé à partir de la consommation énergétique de référence noté **Créf**, suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Cette consommation de référence est laissée au libre choix de l'assujetti (Voir FAQ – DC5 – Consommation de référence – Année de référence) et elle ne peut être antérieure à 2010.

En théorie, selon la réglementation, les factures d'électricité, de gaz et d'eau doivent être conservées pendant 5 ans (normalement les consommations 2015 peuvent être recherchées en interne ou demandées aux gestionnaires de réseaux de distribution (GRD qui possèdent les compteurs : Enedis pour l'électricité, GRDF pour le gaz, etc.). Les données des 3 dernières années sont plus facilement accessibles auprès des GRD.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, le niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur relative par rapport à la consommation énergétique de référence, est exprimé en kWh/an/m² d'énergie finale et noté **Crelat**.

Il s'établit respectivement pour chacune des échéances décennales de la façon suivante :

- Pour l'échéance 2030 **Crelat 2030** = (1 – 0,4) x **Créf**
- Pour l'échéance 2040 **Crelat 2040** = (1 – 0,5) x **Créf**
- Pour l'échéance 2050 **Crelat 2050** = (1 – 0,6) x **Créf**

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments assujettis le niveau de consommation de référence initial est conservé. Les objectifs à prendre en considération sont adaptés à la nouvelle typologie d'activité suivant les dispositions prévues à l'article R131-39-1 du code de la construction et de l'habitation.

FAQ – O2 – Objectif exprimé en valeur absolue.

Q : Comment est établi l'objectif en valeur absolue ?

R : Le niveau de consommation d'énergie exprimé en valeur absolue, noté **Cabs**, est déterminé pour chaque catégorie d'activité à partir des valeurs qui seront indiquées dans l'arrêté modificatif dit Arrêté « Valeurs absolues » qui viendra compléter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Comme cela est indiqué au dernier alinéa de l'article 4, « *Dans le cas où plusieurs typologies d'activités sont hébergées au sein d'une même entité fonctionnelle, le niveau de consommation d'énergie finale constituant l'objectif visé au 2° du I de l'article R131-39 du code de la construction et de l'habitation, peut s'établir au prorata surfacique des niveaux des différents types d'activités qui sont exercés au sein de cette entité fonctionnelle.* »

Les niveaux de consommation exprimés en valeur absolue sont déterminés par un arrêté pour chacune des échéances 2030, 2040 et 2050. Ces arrêtés prennent notamment en considération les meilleures techniques disponibles au début de chaque décennie.

La définition d'un niveau de consommation d'énergie exprimé en valeur absolue pour chaque catégorie d'activité tertiaire constitue « une première ». Dans ce contexte, il est prévu que les données de consommations d'énergie finale et le renseignement des indicateurs d'intensité d'usages recueillies sur la plateforme OPERAT pour les années 2020 à 2023 seront capitalisées et feront l'objet d'une analyse détaillée par typologie d'activité. Cette analyse fera l'objet d'une restitution sur la plateforme OPERAT (Cf. V de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020).

Il est par ailleurs prévu des modalités d'intégration de nouvelles activités tertiaires non recensées (Cf. article 15 de l'arrêté du 10 avril 2020).

FAQ – O3 – Mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine.

Q : Comment établit-t-on l'objectif à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine ?

R : L'article R131-42 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « *Pour la vérification du respect de ces objectifs, les assujettis peuvent mutualiser les résultats à l'échelle de tout ou partie de leur patrimoine soumis à l'obligation mentionnée à l'article L 111-10-3, dans des conditions prévues par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et du domaine* ».

Il s'agit donc d'une mutualisation des résultats et non un objectif à part entière à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine.

Il s'agit en fait d'apprécier la consommation d'énergie totale sur l'ensemble du patrimoine et de permettre de compenser les « moins bons » résultats de certaines entités fonctionnelles qui n'ont pas atteint l'un des objectifs qui

leur étaient assignés par les bons ou excellents résultats obtenus par d'autres entités fonctionnelles qui ont atteint l'un des objectifs. Ce principe de réaffectation des résultats est présenté à l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020.

Pour résumer, les objectifs exprimés en kWh/m²/an peuvent être traduits par une consommation maximale à ne pas dépasser exprimée en kWh/an (surface en m² x objectif en kWh/m²/an) pour chaque entité fonctionnelle assujettie. A l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine, cela correspondrait à la consommation maximale totale de l'ensemble des entités fonctionnelles incorporées dans ce patrimoine. Chaque année la personne morale ou physique représentant la structure du patrimoine assujetti pourra accéder à ces données agrégées à l'échelle du patrimoine qu'il aura défini (national, régional, départemental...ou échantillon selon son choix). Il pourra donc mesurer l'avancement de ses résultats.

Nota Bene :

Il convient de rappeler que l'objectif pris en considération au niveau de chaque entité fonctionnelle pour évaluer le respect des obligations est le premier à atteindre entre l'objectif exprimé en valeur relative et celui exprimé en valeur absolue. Dans ces conditions la consommation maximale à l'échelle d'un patrimoine est un cumul de consommation qui s'appuie de façon hétérogène soit sur une valeur relative, soit sur une valeur absolue selon la situation de chaque entité fonctionnelle.

L'évaluation à l'échelle de tout ou partie du patrimoine avec la notation « Eco Energie Tertiaire »

S'il est prévu de pouvoir évaluer un patrimoine à l'aide de la notation « Eco Energie Tertiaire » et de mentionner une indication à l'échelle d'un patrimoine, cette évaluation ne pourra être établie que sur la prise en considération des seuls objectifs exprimés en valeurs absolues pour chaque entité fonctionnelle incorporée dans le dit patrimoine.

Dans ce contexte, le cumul des consommations maximales en kWh/an correspond au produit :

$$\text{Surface en m}^2 \times \text{objectif valeur absolue en kWh/m}^2/\text{an}$$

Et il est déterminé un objectif **fictif** en valeur absolue du patrimoine qui est égale à :

$$Cabs \text{ fictif patrimoine} = \frac{\text{Somme}(\text{Surface individuelle} \times Cabs \text{ individuelle})}{\text{Surface cumulée du patrimoine}}$$

Avec :

Surface individuelle : surface de chaque fonctionnelle intégrée dans le patrimoine

Cabs individuelle : valeur absolue de chaque entité fonctionnelle intégrée dans le patrimoine

Il n'y a pas d'objectif à l'échelle d'un patrimoine en tant que tel.

FAQ Eco Energie Tertiaire

3 - Données de consommations

FAQ – DC1 - Délégation de la remontée des données de consommations.

Q : Des collectivités territoriales assujetties pourront-elle confier la transmission de leurs données à l'EPCI – l'établissement public de coopération intercommunale qui les regroupe ou à leur conseiller en énergie partagé ?

R : Les assujettis peuvent déclarer sur la plateforme OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire (Cf. I de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). A ce titre, les collectivités territoriales pourront potentiellement déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Il convient de rappeler d'une part que les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT, et d'autre part que les assujettis ont la faculté d'autoriser l'ADEME à recueillir les données de consommations auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (dans le cadre des conventions passés avec Enedis, GRDF...) qui sont propriétaires des compteurs.

FAQ – DC2 – Niveau de transmission des données de consommations.

Q : A quel niveau les données de consommations doivent-elles être transmises ?

R : Les données de consommations sont renseignées sur la plateforme au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie : bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur une même unité foncière ou sur un même site (Cf. II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation – Voir FAQ – A1).

Pour les structures disposant d'un outil de suivi des consommations, il sera possible de transmettre les données de consommations pour l'ensemble des bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments assujettis via une interface de programmation applicative, comprenant les données de chaque entité fonctionnelle assujettie. Voir FAQ – EC1 – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un Parc Immobilier Tertiaire.

FAQ – DC3 – Transmission des données de consommations – Le cas de la multi-occupation.

Q : Dans le cas de bâtiment en multi-occupation, quelles sont les modalités de transmission des données de consommations d'énergie notamment lorsqu'il n'y a pas de sous-comptage ?

Quelle est la répartition des obligations de déclaration entre les différents occupants, propriétaires, gestionnaires, exploitants ?

R : Pour répondre à ces questions il convient d'aborder la notion de multi-occupation, l'identification des parties prenantes et enfin les différentes modalités de transmission des données de consommations d'énergie.

Sur la notion de multi-occupation

Le terme « multi-occupation » est effectivement assez générique car il peut recouvrir les situations suivantes :

1. Mono-propriété avec présence de locataires (preneur à bail) ou d'occupant (sans contrat de bail) ;
2. Copropriétés avec propriétaires occupants ;
3. Copropriétés avec propriétaires occupants et/ou locataires (preneurs à bail).

Dans chacune de ces situations, il y a régulièrement des équipements qui sont partagés et qui desservent chacun des locaux tertiaires assujettis : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, parfois refroidissement...et il y a également les consommations énergétiques sur les parties communes.

Sur l'identification des différentes parties prenantes

Les parties prenantes dans chacune des configurations évoquées ci-dessus sont :

1. Mono-propriété avec présence de locataires (preneurs à bail) ou d'occupants (sans contrat de bail)

Le propriétaire d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part le(s) preneur(s) à bail ou le(s) occupant(s) de locaux tertiaires qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local qu'ils occupent.

Plus généralement et notamment dans le cas d'un immeuble pris à bail par un seul locataire et répondant aux conditions de surface de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des obligations est fixée par le bail.

2. Copropriétés avec propriétaires occupants (Cf. FAQ-A3)

Le Syndicat de copropriété d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part les propriétaires de locaux tertiaire qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local tertiaire qu'ils occupent respectivement.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

3. Copropriétés avec propriétaires occupants et/ou locataires (preneurs à bail).

Le Syndicat de copropriété d'une part qui a en règle générale la charge du bâtiment et de l'exploitation des équipements et systèmes partagés sur l'ensemble du bâtiment, et d'autre part les propriétaires occupants et les preneurs à bail de locaux tertiaires qui assurent la gestion et l'exploitation des équipements propres au local tertiaire qu'ils occupent respectivement.

Parfois, dans le cas de multiples copropriétés, certains équipements sont partagés entre les différentes copropriétés (parc de stationnement, chaufferie, etc...) et des associations de copropriétés (ASL, AFUL) peuvent également être concernées.

Sur les différentes modalités de transmissions des données de consommations d'énergie

Dans un cadre général, il convient de considérer 4 types de consommations d'énergie au sein des bâtiments en multi-occupation :

- a) Les consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitant du local tertiaire à la gestion et pleinement la maîtrise – Consommations individuelles du local tertiaire ;
- b) Les consommations d'énergie liées aux équipements dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété et dont le local tertiaire bénéficie **directement au sein du lot** (exemples, selon les cas : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, traitement de l'air) – Consommations réparties dont le local tertiaire est bénéficiaire ;
- c) Les consommations d'énergie liées aux parties communes et équipements immobiliers commun (ascenseurs, éclairage des communs) dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété – Consommations des espaces communs ;
- d) Les potentielles consommations d'énergie liées à des espaces annexes (à titre d'exemple : grande salle de réunion, auditorium qui peuvent éventuellement être loués à des « personnes extérieures ») dont l'exploitation est gérée par le propriétaire ou le Syndicat de copropriété – Consommations des espaces annexes,

Dans la majorité des cas le propriétaire ou la copropriété via le Syndicat de copropriété (le cas échéant, via son mandataire en la personne du Syndic) transmet pour chaque « lot » tertiaire (propriétaire ou locataire), selon les configurations visées précédemment, un appel de cotisations (charges) relatif aux consommations énergétiques des équipements et à leur exploitation-maintenance (Consommations réparties dont le local est bénéficiaire, ainsi que les consommations des espaces communs) qui est réparti au tantième de surface du lot concerné.

Ainsi, dans un bâtiment en multi-occupation, si les consommations d'énergies des espaces communs sont réparties pour chaque lot aux tantièmes, pour les consommations d'énergies propres à chacun des lots deux cas peuvent se présenter :

1/ une répartition au tantième de surface ;

2/ une répartition en fonction des relevés des compteurs s'ils existent.

L'article R131-41-1 du CCH précise « Les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation. »

Dans ce contexte, afin d'apprécier l'efficacité énergétique des locaux tertiaires et de pouvoir les comparer entre eux, au sein d'une même catégorie d'activité, deux cas de figures ont été retenus pour la remontée des données des consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT :

Cas 1 (cas général) : Chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot ainsi que les consommations des espaces communs qui sont réparties au tantième (Cf. **a + b + c**)

Le propriétaire (unique) ou le Syndicat de copropriété renseigne, le cas échéant, la plateforme OPERAT pour les consommations d'énergie des espaces annexes dont il assure l'exploitation (Cf. **d**).

Cas 2 (cas particulier) : Chaque utilisateur (propriétaire, locataire, occupant) de local tertiaire renseigne les consommations propres à son local, et les consommations réparties dont il bénéficie au sein de son lot (Cf. **a + b**)

Le propriétaire (unique) ou le Syndicat de copropriété renseigne la plateforme OPERAT pour les consommations d'énergie des espaces communs et des espaces annexes dont il assure l'exploitation (Cf. **c + d**).

Les consommations d'énergies doivent provenir de compteurs (point de livraison) ou de sous comptages. Leur répartition au niveau d'un local tertiaire n'est envisageable que dans le cadre d'une répartition au tantième des surfaces considérées.

Synthétisés dans le tableau ci-après

Remontée des consommations a, b et c	Exploitant du local tertiaire	Propriétaire (unique) ou Syndicat de copropriété	Commentaires
<p>Cas 1 - Général</p> <p><i>Ex : Multi-occupation dans un bâtiment totalement tertiaire bureaux</i></p> <p><i>Multi-occupation dans un bâtiment à usage principal d'habitation</i></p>	<p>a + b + c</p> <p>Consommations individuelles du local tertiaire + Consommation réparties + Consommations des espaces communs</p>	<p>Eventuellement</p> <p>d</p> <p>Consommation des espaces annexes (exemple un amphithéâtre dans un bâtiment de bureaux)</p>	<p>Reflète les consommations dont bénéficie directement chacun des lots.</p> <p>Seuls les espaces partagés (espaces pouvant être loués à des « personnes extérieures ») restent sous la responsabilité du propriétaire</p>

<p>Cas 2 - Particulier <i>Ex : Multi-occupation dans un Centre commercial</i> <i>(Mail sous la responsabilité du propriétaire)</i></p>	<p>a + b Consommations individuelles du local tertiaire + Consommations réparties</p>	<p>c + d Consommations des espaces communs + Consommation des espaces annexes</p>	<p>Reflète les consommations dont bénéficie directement chacun des lots. Maintien une responsabilité directe du propriétaire ou de la copropriété sur les consommations des communs et des éventuels espaces annexes</p>
---	---	--	---

Le renseignement des consommations pour chaque type d'énergie comprendra une ligne correspondant aux consommations gérées par l'exploitant du local et une ligne pour les consommations gérées au niveau du bâtiment par le propriétaire (propriétaire unique ou copropriété et son syndic). Cette disposition permet de suivre les évolutions des consommations d'énergie des équipements dont chaque partie assurent respectivement l'exploitation (Cf. article R131-41-1 du CCH).

Concrètement et à titre d'exemples :

- Dans un bâtiment de bureaux en multi-occupation

L'exploitant d'un « lot » renseigne les consommations d'énergie des équipements dont il assure l'exploitation (en règle générale **a**) et, le cas échéant, les consommations d'énergie des équipements dont le propriétaire ou la copropriété assurent l'exploitation et qui lui sont affectées au tantième (en règle générale les consommations réparties et celles des communs – **b + c**). Il sera possible que l'exploitant d'un lot ouvre un compte secondaire sur OPERAT au propriétaire ou à la copropriété afin que ce dernier puisse renseigner les consommations qu'il affecte à l'exploitant du « lot ».

Le propriétaire ou la copropriété ne renseigne que les consommations des espaces annexes dont il (elle) assure l'exploitation (exemple : un amphithéâtre ou un auditorium pouvant être loué à des « extérieurs » - **d**).

- Dans un centre commercial

L'exploitant d'un « lot » renseigne les consommations d'énergie des équipements dont il assure l'exploitation (en règle générale **a**) et les consommations d'énergie des équipements dont le propriétaire ou la copropriété assurent l'exploitation et qui lui sont affectées au tantième (en règle générale les consommations réparties et celles des communs – **b + c**). Il sera possible que l'exploitant d'un lot ouvre un compte secondaire sur OPERAT au propriétaire ou la copropriété afin que ce dernier puisse renseigner les consommations qu'il affecte à l'exploitant du « lot ».

Le propriétaire ou la copropriété, exploitant le centre commercial, ne renseigne que les consommations des espaces privés et technique dont il (elle) assure l'exploitation, à savoir : ses bureaux, le local de supervision de la sécurité incendie et de la sûreté (même si les consommations afférentes sont reportées au tantième aux « lots commerciaux ».

Selon les modalités d'exploitation des centres commerciaux, les consommations énergétiques liés au mail et les espaces sanitaires pour les usagers peuvent être affectées en tantième aux lots commerciaux (consommations des espaces communs – **c**).

FAQ – DC4 – Unités des données de consommations.

Q : Comment sont renseignées les données de consommations sur OPERAT ?

R : Les données de consommations sont recueillies sur la plateforme OPERAT par type d'énergie et sont exprimées dans l'unité qui a présidé leur achat. La plateforme OPERAT convertit automatiquement les valeurs saisies en énergie finale exprimée en kWh PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur) suivant le tableau de facteurs de conversion présenté en Annexe de l'arrêté (Cf. article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020).

FAQ – DC5 – Consommation de référence – Année de référence.

Q1 : Quelle peut être l'année de référence ? (Voir FAQ – O1)

R1 : Conformément aux dispositions prévues au 1° du I de l'article L111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, l'année de référence ne peut pas être antérieure à 2010.

Pour les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif (1^{er} Octobre 2019), cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019.

Pour les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui rentreront dans l'assujettissement plus tard (Cf. dispositions prévues au II de l'article R.131-38 du code de la construction et de l'habitation), l'année de référence correspond à la première année pleine d'exploitation (Cf. disposition prévue au second alinéa de l'article 3 de l'arrêté).

En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments assujettis le niveau de consommation de référence initial est conservé. Les objectifs à prendre en considération sont adaptés à la nouvelle typologie d'activité suivant les dispositions prévues à l'article R131-39-1 du code de la construction et de l'habitation

Q2 : Sur quelle base de calendrier est calculée la consommation énergétique de référence ?

R2 : Il est préférable que la consommation énergétique de référence corresponde en termes de période à celle sur laquelle seront faites les transmissions de consommations d'énergies annuelles sur la plateforme OPERAT.

En effet, certaines structures procèdent à la déclaration annuelle dans le cadre de leur rapport de responsabilité sociale des entreprises (RSE) qui ne correspond pas toujours à une année calendaire (1^{er} janvier au 31 décembre).

Dans le cas des copropriétés, s'il existe plusieurs entités fonctionnelles tertiaires assujetties, il serait préférable que l'année de référence soit la même pour chaque entité fonctionnelle afin d'avoir un cadre de comparaison commun à l'échelle de la copropriété. Dans ce contexte, il est recommandé au Syndicat de copropriété de mener une réflexion sur le sujet avec l'aide du Syndic (Cf. recommandations dans le guide d'accompagnement).

En tout état de cause la consommation énergétique de référence et les consommations d'énergies annuelles, sont établies sur 12 mois consécutifs. L'année à laquelle est affectée cette consommation est celle comptant le plus de mois de consommations ou à défaut celle précédant la remontée des données.

A titre d'exemple, si cette période est définie du :

- 1^{er} avril de l'année N au 31 mars de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N
- 1^{er} juillet de l'année N au 30 juin de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N
- 1^{er} septembre de l'année N au 31 août de l'année N+1, la consommation est affectée à l'année N+1

Q3 : L'état de référence des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires doit-il se faire par site ou par bâtiment ?

R3 : Comme cela l'est précisé au 1° du I de l'article R.131-39 du code de la construction et de l'habitation (Décret du 23 juillet 2019), « *la consommation énergétique de référence mentionnée au 1° du I de l'article L111-10-3 correspond à la consommation d'énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constaté pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations des données climatiques selon une méthode définie par arrêté* ». La consommation énergétique de référence est donc une donnée qui est établie selon l'une des 3 configurations à laquelle l'entité fonctionnelle assujettie correspond.

L'objectif exprimé en valeur relative est déterminé sur la base de cette consommation énergétique de référence, qui est propre à chaque bâtiment, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments (sur une même unité foncière ou sur un même site, au sens du 3° du II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation). La disposition du 3° du I de l'article R131-38 du CCH est prévue lorsque plusieurs bâtiments à usage tertiaire sur une même unité foncière partagent pour un type d'énergie le même point de livraison.

La consommation énergétique de référence ne peut ainsi pas être la consommation totale d'un patrimoine immobilier (sur plusieurs sites) répartie ensuite sur chaque entité fonctionnelle assujettie par tantième en fonction de la surface. La consommation énergétique de référence est le reflet réel de la consommation énergétique de l'entité fonctionnelle assujettie selon l'une des 3 configurations prévues au II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation, pour une année pleine d'exploitation qui ne peut être antérieure à 2010.

Q4 : Si aucune donnée de facturation n'existe pour l'année 2010 ou tout année postérieure à 2010, la modélisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD) de cette année de référence est-elle acceptable pour évaluer la consommation de référence Cref (en connaissant les effectifs et les conditions d'utilisation de l'époque) ?

R4 : Comme cela est précisé à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, la consommation énergétique de référence est détaillée par type d'énergie consommée pour l'année de référence, et ces données sont fournies à partir de factures ou tout moyen approprié d'effet équivalent.

En dehors des factures, peuvent être notamment considérés comme un moyen approprié d'effet équivalent : un récapitulatif de données de facturation de fournisseurs d'énergie, un récapitulatif de données de consommations des gestionnaires de réseau de distribution, une annexe de rapport annuel RSE avec les détails des consommations par bâtiment ou site. Une estimation des consommations énergétiques via une STD n'est pas considérée comme satisfaisante.

Pour rappel, les factures d'électricité et de gaz doivent être conservées pendant 5 ans. Il est également possible de demander aux gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie les données de consommation sur les 3 dernières années qui précèdent la demande de l'abonné (voire 5 ans).

Par ailleurs, le second alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, précise « *qu'à défaut de renseignement portant sur l'année de référence, celle-ci correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations sont remontées sur la plateforme de recueil et de suivi (plateforme OPERAT)* ». Cette disposition est prévue notamment pour les locaux dans lesquels il n'existait pas d'activité tertiaire avant l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires, à savoir le 1^{er} octobre 2019. Cette disposition peut également s'appliquer aux locaux d'activités tertiaires qui n'étaient pas assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif car ils se trouvent en dessous du seuil d'assujettissement et qui par la suite peuvent entrer dans l'assujettissement lorsque de nouvelles surfaces d'activités tertiaires au sein du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments font dépasser le seuil d'assujettissement. Pour ces derniers cas, il est fortement recommandé à tous les utilisateurs et propriétaires de locaux tertiaires, non assujettis à l'entrée en vigueur du dispositif, de conserver par-devers eux des justificatifs de consommations d'énergie d'une année qui ne pourra être antérieure à 2010 (ainsi que les effectifs et conditions d'utilisation des locaux pour cette année) qui pourront leur servir pour l'établissement de la consommation énergétique de référence en cas d'entrée dans le champ d'assujettissement.

FAQ – DC6 – Consommation des combustibles stockables.

Q : Comment est définie l'année de calcul de la consommation pour les combustibles stockables (fioul, gaz propane, bois, etc.)?

R : Pour la constitution de la consommation énergétique de référence pour ces sources d'énergie par combustibles de stockages, comme cela est précisé au 1^{er} alinéa du I de l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020, « *les données de consommations énergétiques détaillées sont fournies à partir de factures ou tout autre moyen approprié d'effet équivalent* ». A ce titre pour ces cas spécifiques et puisque les volumes annuels de livraison de ce type d'énergie ne sont pas toujours équivalents à la consommation annuelle des bâtiments concernés, il est accepté que la consommation de référence puisse être établie sur une moyenne calculée sur une période indiquée en commentaire sur la plateforme OPERAT. Comme précisé au même article de l'arrêté les justificatifs devront être fournis sur simple demande de l'autorité administrative.

FAQ – DC7 – Contrôle des données de consommation de l'année de référence.

Q : Qui vérifie les données de consommations de l'année de référence ? (Voir aussi FAQ Contrôles et Sanctions)

R : La mission de contrôle du dispositif tertiaire est assurée par le Préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments assujettis (Cf. article R131-44 du code de la construction et de l'habitation).

En ce qui concerne les données de consommations de l'année de référence, l'assujetti doit pouvoir fournir les justificatifs sur simple demande de l'autorité administrative, et ceci dans un délai de 3 mois (Cf. I de l'article 3 de l'arrêté).

Des contrôles aléatoires pourront ainsi être menés chaque année en ce sens pour vérifier l'exactitude des renseignements. En cas de fausse déclaration, donc de défaut de renseignement, l'année de référence correspondra à la première année pleine d'exploitation dont les consommations sont remontées sur la plateforme OPERAT.

Pour rappel, les factures d'électricité et de gaz doivent être conservées pendant 5 ans. Il est également possible de demander aux gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie les données de consommation sur les 3 dernières années qui précèdent la demande de l'abonné.

FAQ – DC8 – Ajustement des données de consommations.

Q : Quelles données climatiques sont utilisées pour procéder à l'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques ?

R : Comme cela est stipulé à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2020, l'ajustement des données de consommations en fonction des variations climatiques est effectué sur la base de degré jour unifié moyen sur la période 2000-2019 de la station de référence (maille départementale).

L'ajustement en fonction des variations climatiques est effectué sur les consommations d'énergie relative au chauffage et au refroidissement selon les dispositions prévues à l'article 5, en fonction des DJE (Degré Jour Eté) et DJH (Degré Jour Hiver) et selon les bases de température déterminées pour chaque catégorie d'activité. Cet ajustement est effectué automatiquement par OPERAT.

Les températures de base des DJE et DJH par catégorie d'activités seront indiquées dans un tableau présenté en annexe de l'arrêté (arrêté modificatif attendu après l'été 2020 dit Arrêté « Valeurs absolues »).

Les DJU moyens de la période 2000-2019 utilisés par la plateforme OPERAT et leur méthode de calcul seront versées en annexe de l'arrêté. Les DJU annuels utilisés par la plateforme OPERAT seront fournis par Météo France suivant la même modalité de calcul. (Ces données annuelles pourront être disponibles sur la plateforme OPERAT)

FAQ – DC9 – Exploitation des données de consommations par la plateforme OPERAT.

Q : Comment sont exploitées les données de consommations sur OPERAT ?

R : Les données de consommations recueillies sur la plateforme OPERAT par type d'énergie, après avoir été converties en kWh PCI sont additionnées au niveau de l'entité fonctionnelle assujettie (bâtiment, partie de bâtiments ou ensemble de bâtiments).

La plateforme OPERAT procède aux ajustements des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques conformément aux dispositions prévues à l'article 5 de l'arrêté et évalue la consommation d'énergie finale moyenne ainsi corrigée de l'entité fonctionnelle assujettie. Cette consommation moyenne en énergie finale est exprimée en kWh EF/m² sur la base de l'information recueillie en termes de surface assujettie.

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre est effectuée par la plateforme OPERAT sur la base des données de consommations exprimées kWh EF/m² de chaque type d'énergie et des facteurs de conversion présentés dans le tableau présenté en annexe de l'arrêté (Cf. III de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). Cette évaluation est exprimée en kg équivalent de CO₂ au niveau de la surface totale assujettie et également exprimée en ratio en kg CO₂/m².

FAQ – DC10 – Données de consommations ajustées par une autre application.

Q : Les données de consommations qui seront remontées sur la plateforme OPERAT peuvent-elles être issues d'une application qui ajuste les données de consommation brutes ?

R : Les données de consommations à renseigner sur la plateforme OPERAT sont des données de consommations brutes. L'ajustement des consommations en fonction des variations climatiques est réalisé par OPERAT conformément aux dispositions prévues à l'article 5 de l'arrêté du 10 avril 2020 et sur la base de DJU spécifique à la catégorie d'activité concernée.

FAQ Eco Energie Tertiaire

4 - Energie & Usages

FAQ – E1- Usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie.

Q : Quels sont les usages concernés par le dispositif de réduction des consommations d'énergie (chauffage, ECS...) ?

R : Les consommations d'énergie prises en considération concernent l'ensemble des usages tel que cela est précisé à l'article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 (Définitions) : « *Les consommations d'énergie finale prises en considération sont celles des postes de consommations énergétiques relatifs d'une part à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux, en tenant compte des modalités d'occupation, et d'autre part aux autres usages immobiliers ainsi qu'aux usages spécifiques et de procédés .»*

Ainsi, les postes de consommations pris en considération comprennent :

- Les postes de la consommation conventionnelle de la réglementation thermique (RT 2012 pour l'objectif 2030 exprimé en valeur absolue) : de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs) ;
- Les autres usages immobiliers (ascenseurs, escalator, sécurité incendie, sureté...) ;
- Les usages spécifiques et de procédés liés à l'activité.

Comme cela est précisé dans la définition du niveau de consommation d'énergie finale exprimé en valeur absolue **Cabs** :

- La composante **CVC** reprend les postes de consommation de chauffage, de refroidissement et de ventilation ;
- La composante **USE** reprend tous les autres postes de consommation liés à l'utilisation des locaux ainsi que l'influence des modalités d'occupation des locaux sur la composante CVC.

Comme cela est précisé à l'article 4 de l'arrêté du 10 avril 2020, pour certaines catégories il n'est pas possible de distinguer les composantes de consommation CVC et USE (à titre d'exemple : la logistique de froid). Dans ce cas, seul l'objectif Cabs est défini pour une intensité d'usage étalon et les indicateurs d'intensité d'usage correspondants.

FAQ – E2 - Les consommations énergétiques liées aux zones de stationnement.

Q : Les consommation d'énergies liées aux zones de stationnement sont-elles prises en compte ? Comment déduire la consommation d'énergie liée aux installations de recharge des véhicules électrique ou hybride rechargeable (IRVE)?

R : En premier lieu, il convient de rappeler que les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules ne sont pas prise en considération pour apprécier l'assujettissement aux dispositions du décret tertiaire (Voir FAQ – A5 – Le cas des locaux techniques et des locaux de stationnement). Mais dès lors que le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est assujetti, les surfaces des zones de stationnement des véhicules motorisés ou non sont prises en considération au niveau des consommations énergétiques.

Le cas des zones de stationnement closes et couvertes

Les consommations d'énergies liées notamment à l'éclairage, la ventilation et le désenfumage sont effectivement prises en considération. C'est pour cette raison qu'il est prévu au niveau de la segmentation des activités une catégorie "Stationnement" avec deux sous catégories :

- Zone de stationnement en infrastructure (en sous-sol avec ventilation mécanique) ;
- Zone de stationnement en superstructure (silo avec ventilation naturelle).

Le cas des zones de stationnement à l'air libre (parking non couvert)

Les zones de stationnement à l'air libre ne sont pas concernées par le dispositif par principe, car elles ne relèvent pas du domaine bâtementaire. Les seules consommations énergétiques qui peuvent être liés à ces zones de stationnement sont les consommations liées à l'éclairage ou aux IRVE (voir ci-après).

L'éclairage de ces zones de stationnement à l'air libre annexes à un bâtiment peut se faire de deux façons :

- Soit à partir de projecteurs ou luminaires d'éclairage public (terme technique utilisé par la maîtrise d'œuvre) lorsque les espaces de stationnement sont contigus et proches du bâtiment. Dans ce cas, leur fonctionnement est lié à l'usage des bâtiments et la consommation énergétique correspondante est intégrée aux autres consommations électriques (des solutions peuvent être mises en œuvre pour limiter leur impact : éclairage Leds, coupure par horloge).
- Soit à partir d'un réseau de candélabres d'éclairage public (lampadaires) qui relèvent des installations électriques extérieures (NF C 17-200). En général, ces installations disposent d'une armoire de commande et d'un point de comptage spécifique. Si elles sont raccordées sur l'alimentation du bâtiment (NF C 15-100) elles doivent bénéficier d'un départ spécifique (NF C 17-200) sur lequel il est possible d'installer facilement un sous compteur.

La consommation d'énergie liée aux IRVE

Le texte législatif (dernier alinéa du I de l'article L111-10-3 du CCH) dispose que " *La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et ne rentre pas dans la consommation de référence* ".

La déduction de la consommation d'énergie liée aux IRVE ne sera prise en considération que sur la base d'un comptage. Aucune estimation théorique de la consommation d'énergie basée sur un nombre de borne de recharge, leur puissance et leur taux d'utilisation (avec coefficient de foisonnement) ne sera pris en considération.

Pour être plus précis, il conviendra que cette consommation d'énergie soit liée soit à un point de livraison spécifique à l'IRVE (référence à un n° de PDL), soit un sous comptage. Dans la mesure où l'IRVE est raccordée au tableau général basse tension (TGBT) du bâtiment, ce départ est spécifique et il est possible d'avoir un sous comptage à partir de ce départ d'installation électrique (*Voir le guide d'accompagnement pour plus de précision*).

FAQ – E3 - Prise en compte des énergies renouvelables produite sur site.

Q : Les consommations d'énergies renouvelables produites sur site sont-elles prises en compte ?

R : Le dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire prend en compte les consommations d'énergie facturées et affectées par répartition (cas des copropriétés). Ainsi, à ce jour, seules les énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées ne sont pas comptabilisées dans les consommations d'énergie (puisqu'elles ne sont pas facturées). Bien que l'objectif général vise une sobriété énergétique, les consommations d'énergies renouvelables produites sur site et autoconsommées participent donc à la réduction des consommations d'énergie et à l'atteinte des objectifs.

La production d'énergie renouvelable sur site ne doit pas être considéré comme un droit à la surconsommation d'énergie.

Cadre réglementaire de l'autoconsommation

En application de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, l'[ordonnance n°2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité](#) a été publiée.

Cette ordonnance a été ratifiée par l'Assemblée Nationale et le Sénat dans le cadre du projet ratifiant les ordonnances n° 2016-1019 du 27 juillet 2016 relative à l'autoconsommation d'électricité et n° 2016-1059 du 3 août 2016 relative à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables et visant à adapter certaines dispositions relatives aux réseaux d'électricité et de gaz et aux énergies renouvelables, [adopté le 15 février 2017](#).

Les dispositions législatives prévues par ces textes ont pour objectif de faciliter le développement de l'autoconsommation et définissent notamment la notion d'**autoconsommation collective**.

Les installations de production d'électricité participant à une opération d'autoconsommation font l'objet de facturation des consommations d'énergie auprès des consommateurs participants à ces dites opérations et sont donc, à ce titre, renseignées sur la plateforme OPERAT. Les consommations de ces installations ne sont donc pas déduites des consommations d'énergies des bâtiments concernés.

FAQ – E4 – Les contrats d'énergie d'origine renouvelable.

Q : Les contrats d'énergie d'origine renouvelable sont-ils pris en considération ?

R : Les contrats d'énergie d'origine renouvelable ne sont pas pris en considération pour l'atteinte des objectifs **carbone**. En effet le principe de base du dispositif d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire vise à réduire les consommations d'énergie qu'elles soient d'origine renouvelable ou non renouvelable. Au niveau national, l'objectif demeure de diviser par deux l'ensemble de la consommation énergétique finale d'ici à 2050.

La garantie d'origine renouvelable ne doit pas être considérée comme un droit à surconsommer, car si la production d'énergie renouvelable est vertueuse, il convient d'être vigilant, toute proportion gardée, sur l'impact des installations de production sur l'environnement si aucun effort n'était fait en terme de réduction des consommations d'énergie.

L'objectif principal affiché par ce dispositif est donc bien la sobriété énergétique et la cohérence avec la stratégie nationale bas carbone.

En ce qui concerne l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre il n'est pas fait de distinction entre l'électricité avec une « garantie d'origine renouvelable » et l'électricité sans garantie d'origine renouvelable (Cf. principe de sobriété énergétique).

FAQ – E5 – Le changement d'énergie et le niveau des émissions de gaz à effets de serre.

Q : La disposition relative au changement de type d'énergie qui ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre, s'applique-t-elle uniquement à l'usage chauffage ou également aux autres usages ?

R : L'objectif général du dispositif est de réduire l'impact des activités tertiaires sur l'environnement et de lutter contre les effets du changement climatique. Il convient de rappeler que le second alinéa de l'article L111-10-3 du code de la construction précise : « *Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.* »

A ce titre, le dispositif « Eco Energie Tertiaire » vise d'abord à réduire les consommations d'énergie qui conduisent à mesurer et diminuer également les émissions de gaz à effet de serre des activités tertiaires.

La disposition de non dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre en cas de changement de type d'énergie, prévue à l'article R.131-39-2 du code de la construction et de l'habitation, vaut pour l'ensemble des usages, que ce soit les usages énergétiques dits bâtimentaires (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, ...) ou que ce soit pour des usages de procédés (process) utilisés par l'activité tertiaire.

FAQ Eco Energie Tertiaire

5 - Modulations des Objectifs

FAQ – MO1 – Elaboration du dossier technique – Etudes énergétiques.

Q : Qui doit porter l'éventuelle élaboration d'un dossier technique ?

R : Comme cela l'est précisé au second alinéa de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020, « *le dossier technique est élaboré à un niveau fonctionnel pertinent qui permet d'intégrer l'impact des actions de réduction de la consommation d'énergie mises en œuvre ou qui seront mises en œuvre par le ou les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail.* »

A ce titre, il convient notamment d'analyser en premier lieu si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont suffisantes pour atteindre les objectifs (niveau de performance énergétique) afin d'apprécier qui est responsable de chacun des éléments du contenu du dossier technique (Cf. article 7 - 1° à 4° du contenu du dossier technique).

Si le niveau de performance énergétique du bâtiment n'est pas suffisant, un certain nombre d'actions pourront être menées à l'échelle du bâtiment ce qui pourrait nécessiter la réalisation d'une étude énergétique (Cf. article 7 de l'arrêté - 1° du contenu du dossier technique) qui devra être portée par le (les) propriétaire(s) du bâtiment (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété). Selon les dispositions contractuelles prévues dans les contrats de bail, une participation financière des preneurs à bail pourrait potentiellement être sollicitée.

L'étude énergétique portant sur les actions visant à réduire les consommations des équipements liés aux usages spécifiques (Cf. 2° du contenu du dossier technique) et l'identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et sur le comportement des usagers (Cf. 3° du contenu du dossier technique), relèvent quant à eux de la responsabilité de chaque entité fonctionnelle assujettie en cas de « multi occupation » (propriétaire occupant et preneurs à bail). Il convient cependant de souligner que l'adaptation des locaux à un usage économe peut également concerner le propriétaire.

Le programme d'actions (Cf. 4° du contenu du dossier technique) est alors établi conjointement par le propriétaire (propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) et les exploitants des locaux tertiaires (propriétaires occupants et preneurs à bail).

Si les caractéristiques intrinsèques du bâtiment sont suffisantes le dossier technique pourrait dans l'absolu être élaboré au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie dès lors que les informations relatives à l'étude énergétique portant sur la performance énergétique du bâtiment (Eléments récapitulatif standardisé d'étude thermique RT2012 ou étude thermique élaborée dans le cadre d'un programme de rénovation) soit transmise aux assujettis de chacun des locaux tertiaires concernés. Toutefois, afin de conserver l'engagement du propriétaire dans la démarche, les éléments relatifs à la performance thermique du bâtiment doivent être portés par le propriétaire notamment au regard de ses responsabilités au niveau de l'exploitation des équipements dont il assure l'exploitation (assurer la garantie de résultat).

Ces éléments de réponse peuvent être récapitulés dans le tableau suivant :

Eléments du dossier technique	Responsabilité de leur mise en œuvre	Commentaires
1° Etude énergétique portant sur la performance énergétique et environnementale du bâtiment	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) <i>ou le preneur à bail, selon les dispositions prévues dans les contrats de bail (Cf. Nota bene)</i>	La responsabilité et l'engagement de résultat incombe, en règle générale, au propriétaire.
2° Etude énergétique portant sur les usages spécifiques	Exploitant du local tertiaire assujetti (Propriétaire occupant ou preneur à bail)	Si certains équipements liés à la performance énergétique du bâtiment sont individuels (Chauffage, refroidissement, ECS...) il doivent être abordés dans cadre de l'étude visée au 1° - C'est un choix qui résulte de la conception du bâtiment
3° Identification des actions portant sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Exploitant des locaux tertiaires assujettis (Propriétaire occupant ou preneur à bail) et propriétaire le cas échéant	L'aménagement des locaux est en règle générale à l'initiative de l'exploitant mais parfois certaines modifications intérieures sont soumises à l'autorisation du propriétaire et à autorisation administrative (Cf. réglementation incendie) .
4° Programme d'actions portant sur l'ensembles des leviers d'actions	Propriétaire & Exploitants des locaux tertiaires assujettis de façon conjointe	Obligation conjointe Voir FAQ-AF1 pour la mise en œuvre du plan d'actions

Nota bene : Particularités de certains contrats de bail tertiaire

Dans certains contrats de bail tertiaire, les obligations respectives des propriétaires et des preneurs à bail au regard des interventions sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments ne reviennent pas exclusivement au propriétaire. Ainsi, les obligations respectives en ce qui concerne l'entretien, les réparations ou les mises en conformité du bâtiment et de ses systèmes, peuvent être réparties entre les parties, notamment en ce qui concerne les baux commerciaux, dans le respect des dispositions prévues aux articles L145-40-2 et R145-35 du code de commerce.

A titre d'exemple, dans le cadre de bail dit « investisseurs » ou « *triple net* », la réalisation des études portant sur la performance énergétique des bâtiments peut relever d'une maîtrise d'ouvrage assurée par le preneur à bail. Il peut en être de même au niveau de la réalisation de travaux portant sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

FAQ – MO2 Modulation des objectifs et parc immobilier.

Q : Dans le cas de modulation des objectifs sur certains bâtiments, quel est l'impact sur l'atteinte de l'objectif à l'échelle d'un parc immobilier ?

R : En premier lieu, il convient de rappeler que les objectifs (en valeur relative et en valeur absolue) sont assignés à l'entité fonctionnelle assujettie (bâtiment, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments sur un site – Cf. [FAQ – A1 Assujettissement](#)). Dans ce contexte, la modulation des objectifs est propre à chaque entité fonctionnelle assujettie. Toutefois, comme cela est précisé au second alinéa du II de l'article 7 de l'arrêté du 10 avril 2020, il est possible de procéder à une modulation des objectifs de plusieurs bâtiments présentant des caractéristiques et des usages similaires, et sous réserve d'en justifier la pertinence, dans le cadre d'une étude énergétique portant sur un bâtiment représentatif d'un échantillon de bâtiments similaires.

En second lieu, les modalités d'atteinte des objectifs à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine sont explicités à l'article 14 de l'arrêté et dans le guide d'accompagnement (Cf. [FAQ- EC1 - Evaluation et constat du respect des obligations](#)).

La plateforme OPERAT procède d'une part à la vérification de l'atteinte des objectifs pour chaque entité fonctionnelle assujettie (Cf. II de l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020). En cas d'atteinte de l'un des deux objectifs, l'écart de consommation le plus significatif peut être réaffecté à une ou plusieurs entités du patrimoine de l'assujetti concerné qui n'ont respecté aucun des deux objectifs.

La plateforme OPERAT présente une requête automatique de répartition du potentiel de consommation d'énergie finale à réaffecter en le répartissant de l'entité assujettie la plus proche de l'un des deux objectifs à celle qui en est la plus éloignée (Cf. III de l'article 14 de l'arrêté du 10 avril 2020). Toutefois l'assujetti peut modifier cette répartition en fonction de choix de gestion qui lui sont propres.

FAQ Eco Energie Tertiaire

6 - Plateforme OPERAT

FAQ – PO1- Planning de mise en œuvre de la plateforme OPERAT.

Q : Quel est le planning de mise en œuvre de la plateforme OPERAT ?

R : La plateforme OPERAT est opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2020 et il est possible d'y créer un compte.

Le calendrier de déploiement prévisionnel de l'application OPERAT est le suivant :

Lot 1 : 2^{ème} trimestre 2020

- Gestion des habilitations et utilisateurs par le référent de la structure assujettie
- Possibilité de mandater une structure prestataire

Lot 2 : 3^{ème} trimestre 2020

- Saisie des éléments bâtimentaires
- Import d'éléments bâtimentaires (via un import de fichiers csv)
- Déclaration des compteurs

Lot 3 : 4^{ème} trimestre 2020

- Saisie de la consommation de référence
- Saisie des consommations annuelles
- Saisie des caractéristiques d'occupation et critères de modulation (indicateurs d'intensité d'usage)
- Ajustement climatique des consommations

Lot 4 : 1^{er} semestre 2021

- Restitution de statistiques, accessibles au grand public
- Fonctionnalité de benchmark,
- Edition d'attestation de respect des exigences réglementaires, en conformité avec la notation éco-énergie tertiaire.

FAQ – PO2 – Echéance des premières transmissions de données de consommations.

Q : Quelle est l'échéance des premières transmissions de données de consommations ?

R : Les premières données de consommation attendues sont celles de 2020, à transmettre au plus tard le 30/09/2021. Les fonctionnalités d'exploitation des données saisies seront mises en œuvre dans le courant de l'année 2021.

FAQ – PO3 – Délégation de la remontée des données de consommations.

Q : Des collectivités territoriales assujetties pourront-elle confier la transmission de leurs données à l'EPCI – l'établissement public de coopération intercommunale qui les regroupe ou à leur conseiller en énergie partagé ?

R : Les assujettis peuvent déclarer sur la plateforme OPERAT des comptes secondaires en interne ou de prestataire (Cf. I de l'article 13 de l'arrêté du 10 avril 2020). A ce titre, les collectivités territoriales pourront potentiellement déléguer la remontée de leurs données de consommation à leur EPCI ou à leur conseiller en énergie partagé. Il convient de rappeler d'une part que les assujettis demeurent responsables des données qui sont remontées sur la plateforme OPERAT, et d'autre part que les assujettis ont la faculté d'autoriser l'ADEME à recueillir les données de consommation auprès des gestionnaires de réseaux de distribution (dans le cadre des conventions passées avec Enedis, GRDF...) qui sont propriétaires des compteurs.

FAQ – PO4 – Les copropriétés et les associations de copropriétés.

Q : Dans le cas de copropriété, celle-ci est-elle assujettie et doit-elle se déclarer sur la plateforme OPERAT ?

R : Une copropriété est une forme de propriété immobilière (Cf. article 2 de l'arrêté du 10 avril 2020 – Définitions). A ce titre elle est effectivement assujettie en tant que « propriétaire », au sens représentant de la propriété immobilière, dans la mesure où elle est concernée par l'un des cas d'assujettissement visés au II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit d'une structure assujettie et elle doit à ce titre se déclarer sur la plateforme OPERAT (Voir FAQ - DC3, FAQ – MO1 et FAQ – CS1).

FAQ – PO5 – Assistance sur les fonctionnalités OPERAT.

Q : Existe-t-il des modalités d'assistance sur les fonctionnalités d'OPERAT ?

R : Un « Guide utilisateur » de la plateforme OPERAT est prévu et sera mis en ligne sur la plateforme numérique.

Ce guide traite notamment les sujets suivants :

- Présentation de la plateforme OPERAT
- Les rôles utilisateurs OPERAT,
- La sécurité
 - o niveau de sécurité (choix du niveau de sécurité)
 - o définition du périmètre bâtiminaire (restriction d'accès)
- Les structures, sous-structures et les groupes
- La gestion des utilisateurs

Il existe par ailleurs une possibilité de poser des questions sur l'application OPERAT à l'onglet « Contact » de la plateforme numérique via l'adresse mail <https://operat.ademe.fr/#/public/accueil>

FAQ – PO6 – Compte secondaire sur plusieurs structures.

Q : Est-t-il possible de créer plusieurs comptes de structures différentes (Commune et Communauté d'agglomération, à titre d'exemple) avec une même référence de mail ?

R : Il est possible d'utiliser une même adresse mail pour des comptes utilisateurs différents. En règle générale, comme pour le cas évoqué d'une commune et d'une structure intercommunale, il peut s'agir de compte secondaire interne de responsable technique qui travaille pour les deux collectivités territoriales.

Dans le cas évoqué ci-dessus, le réfèrent de chaque structure est respectivement le Maire et le(la) Président(e) de la Communauté d'agglomération. Il peut s'agir éventuellement de la même personne physique mais les personnes morales sont différentes.

En termes de conseil, dans la mesure où la même personne peut être le représentant juridique des deux structures, il est préférable que les adresses mails soient distinctes afin d'identifier clairement la structure juridique concernée. A titre d'exemple :

- prenom.nom@commune.fr et prenom.nom@communaute-agglo-X.fr
- maire@commune.fr et president@communaute-agglo-X.fr (ces dernières formulations permettent d'assurer la continuité dans le temps)

FAQ – PO7 – Référence des points de livraison de réseau de distribution d'énergie (compteurs).

Q : Faudra-t-il renseigner la plateforme OPERAT avec les références des points de livraison de réseau de distribution d'énergie (électricité, gaz, réseau de chaleur et/ou froid) ?

R : Les références (numéro) des points de livraison de réseau de distribution d'énergie devront être renseignés sur OPERAT, notamment si l'assujetti souhaite bénéficier d'une remontée automatique de ses consommations via les interfaces applicatives qui seront mises en place dans le cadre de conventions entre l'ADEME et les gestionnaires de réseaux de distribution (Cf. article R131-41-1 du code de la construction et de l'habitation). A ce jour, Enedis (électricité) et GRDF (gaz) ont passés une convention avec l'ADEME à cet effet.

FAQ Eco Energie Tertiaire

7 – Leviers d’actions et financement

FAQ – AF1 – Portage du plan d’actions – Mise en œuvre.

Q : Qui doit porter le plan d’actions ? A qui incombe le financement des actions ?

R : Le plan d’actions doit être établi conjointement entre le propriétaire (propriétaire unique ou le syndicat de copropriété) et les exploitants des locaux tertiaires concernés (propriétaire occupant ou preneurs à bail) – Cf. FAQ-A3. Le plan d’actions peut utilement être joint à titre d’information à l’évaluation du respect de l’obligation réalisée en cas de vente ou de location (Cf. II de l’article L111-10-3 du code de la construction et de l’habitation) qui est annexée à titre d’information à l’acte de transaction immobilière. (Cf. FAQ-A13)

Ce plan d’actions définit la répartition des actions à entreprendre, le responsable de la mise en œuvre en termes de maîtrise d’ouvrage de chacune des actions et, le cas échéant, la clé de répartition financière et enfin l’échéance prévisionnelle de chacune des actions.

En règle générale, le financement des actions identifiées au II de l’article R131-39 du code de la construction peut être récapitulé dans le tableau suivant :

Leviers d’actions références article R131-39 du CCH	Prise en charge financière	Commentaires
1° Amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) Locataire selon les dispositions du contrat de bail	La responsabilité et l’engagement de résultat incombe, en règle générale, au propriétaire
2° Installation d’équipements performants : - Au niveau bâtementaire	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété) Locataire selon les dispositions du contrat de bail	Si certains équipements liés à la performance énergétique du bâtiment sont individuels (Chauffage, refroidissement, ECS, éclairage...) ils sont en général considérés comme indissociables et attachés au bien immobilier. Leur renouvellement incombe au propriétaire sauf disposition contraire prévue dans le contrat de bail.
2° Installation d’équipements performants : - Process et activités	Utilisateur du local tertiaire assujettis (Propriétaire occupant ou preneur à bail)	Ce sont des éléments liés à l’activité et appartenant à l’utilisateur et sont des éléments non attachés au bien immobilier.
2° Installation de dispositif de contrôle et de gestion active des équipements (<i>Building automation control system - BACS</i>)	Propriétaire (Propriétaire unique ou Syndicat de copropriété voire association de copropriété dans certaine configuration) Locataire selon les dispositions du contrat de bail dans la mesure où certains équipements d’un local tertiaire sont raccordés au BACS	Dans la majorité des cas les dispositifs de contrôle et de gestion active sont installés au niveau d’un bâtiment ou d’un site. Dans certains cas ils peuvent être mis en place par une association de copropriété (Cf. cas d’une chaufferie partagée par plusieurs copropriétés).
3° Modalités d’exploitation des équipements (maintenance - entretien)	Propriétaire et exploitant de local tertiaire assujettis en fonction des équipements dont ils assurent respectivement l’exploitation, l’entretien et les réparations (Cf. 3 lignes précédentes)	Potentialité de contribution à l’exploitation des propriétaires des équipements raccordés au BACS. En ce qui concerne les équipements bâtementaire individuels (chauffage, refroidissement...) l’exploitation maintenance-entretien revient en général à l’exploitant du local tertiaire concerné.
4° Adaptation des locaux à un usage économe en énergie	Utilisateur des locaux tertiaires assujettis (Propriétaire occupant ou preneur à bail) et propriétaire le cas échéant	L’aménagement des locaux est en règle générale réalisé à l’initiative de l’utilisateur mais parfois certaines modifications intérieures sont soumises à l’autorisation du propriétaire et à autorisation administrative (Cf. réglementation incendie).
4 ° Comportement des usagers	Exploitant des locaux tertiaires assujettis (Propriétaire occupant ou preneur à bail)	Investissement en termes de management.

FAQ – AF3 – Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif – Eligibilité aux aides financières.

Q : Les dispositifs de protection solaire et de refroidissement passif permettent d'éviter d'avoir recours à la mise en place d'une climatisation ultérieure. Existe-t-il des dispositifs d'aide financières ?

R : Les dispositifs de protection solaire (brise soleil horizontaux ou verticaux, Cool roof, etc...), les systèmes de refroidissement passif (Free cooling, système bio-climatique) ainsi que les enveloppes végétales (toiture et façades végétalisées), contribuent effectivement à éviter d'avoir recours dans certains cas à la mise en place de climatisation ou de réduire leur utilisation.

Ces dispositifs permettent donc de réduire les consommations d'énergie tout comme les travaux d'isolation. Le guide d'accompagnement qui sera prochainement en ligne sur le site de la plateforme OPERAT comprendra une partie relative aux dispositifs d'accompagnement financier qui sera mise à jour au fur et à mesure des évolutions de ces dispositifs.

Par ailleurs, des fiches retours d'expériences seront mises en ligne sur la plateforme OPERAT sur ce sujet.

FAQ Eco Energie Tertiaire

8 - Evaluation et constat du respect des obligations

FAQ – EC1 – Evaluation et constat de l'atteinte des objectifs d'un parc immobilier tertiaire.

Q : Au sein d'un parc immobilier tertiaire comment est appréciée l'atteinte des objectifs de réduction des consommations d'énergie ? A l'échelle du parc (sites de plus de 1000 m² et sites de moins de 1000m²) ou individuellement sur chaque site ?

R : En préambule il convient d'être clair sur l'utilisation de la terminologie « site » et de privilégier le terme d'« entité fonctionnelle ». Une entité fonctionnelle tertiaire présentant une surface inférieure à 1000 m² peut être assujettie si elle se trouve intégrée dans l'une de trois configurations mentionnées au II de l'article R131-38 du code de la construction et de l'habitation (Cf. [FAQ – A1](#)) de cumul de surface d'activités tertiaires qui dépasse ce seuil de 1000m². Le terme « site » est utilisé pour le troisième cas de figure (*Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou un site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1000 m²*).

Exemples :

L'enseigne commerciale « Alpha » de 150 m² dans le centre commercial « Lambda » d'une surface totale de 3500 m² est assujettie. Cette entité fonctionnelle ne doit pas être considérée comme le « site » Alpha au centre commercial Lambda.

Le « site » industriel Delta est assujetti pour ses activités tertiaires de bureaux (administration, RH, comptabilité, bureau d'étude) sur une surface de 600 m² hébergées sur une partie du « bâtiment A » à utilisation majoritairement industrielle (4000 m²), pour son restaurant d'entreprise d'une surface de 600 m² (bâtiment B : Cuisine et salle de restauration) et son entrepôt logistique de 1000 m² (bâtiment C), soit un total de 2200 m² d'activités tertiaires sur le site.

Les obligations portent sur chaque entité fonctionnelle assujettie notamment au regard de :

- Ses spécificités en termes de sous catégories d'activités associées et des indicateurs d'intensité d'usage correspondants,
- Sa performance énergétique en termes de qualités intrinsèques du bâtiment, d'exploitation de ces équipements et de l'usage des occupants notamment au niveau de la situation de référence.

L'évaluation et le constat du respect des objectifs est donc apprécié individuellement pour chaque entité fonctionnelle assujettie.

Néanmoins, les dispositions prévues à l'article R131-42 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vérification du respect des objectifs permettent la mutualisation des résultats à l'échelle de tout ou partie d'un patrimoine. Cette disposition s'entend pour le patrimoine assujetti.

Ainsi au sein d'une même structure (groupe), il pourra y avoir des entités fonctionnelles assujetties qui présentent des consommations énergétiques inférieures aux objectifs (Atteinte) et d'autres qui n'atteignent pas ces objectifs. L'essentiel est que l'objectif soit atteint globalement sur un périmètre défini par la structure.

Exemples :

Le groupe de restauration rapide « Fast Burger » possède, sur le territoire français :

- a) des entités fonctionnelles assujetties (de plus ou moins de 1000m²) dans des centres commerciaux,
- b) des entités fonctionnelles indépendantes assujetties (de plus de 1000 m²),
- c) et des entités fonctionnelles indépendantes non assujetties (moins de 1000 m²).

D'un point de vue réglementaire, ce groupe pourra mutualiser ses résultats uniquement sur les entités fonctionnelles assujetties (cas a et b). Il pourra mutualiser ses résultats selon sa politique managériale sur les périmètres qu'il choisira (national, régional, départemental).

Toutefois la plateforme OPERAT est ouverte également aux entités fonctionnelles volontaires (non assujetties). Dans ce contexte, le groupe « Fast Burger » pourra faire valoir les résultats obtenus sur ces entités fonctionnelles indépendantes sur lesquelles il possède la maîtrise complète des consommations énergétiques.

FAQ – EC2 – Respect des objectifs : valeur relative ou valeur absolue.

Q : Le dispositif prévoit deux objectifs. Le respect de l'un des deux objectifs est-il suffisant ?

R : Le dispositif législatif précise que tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

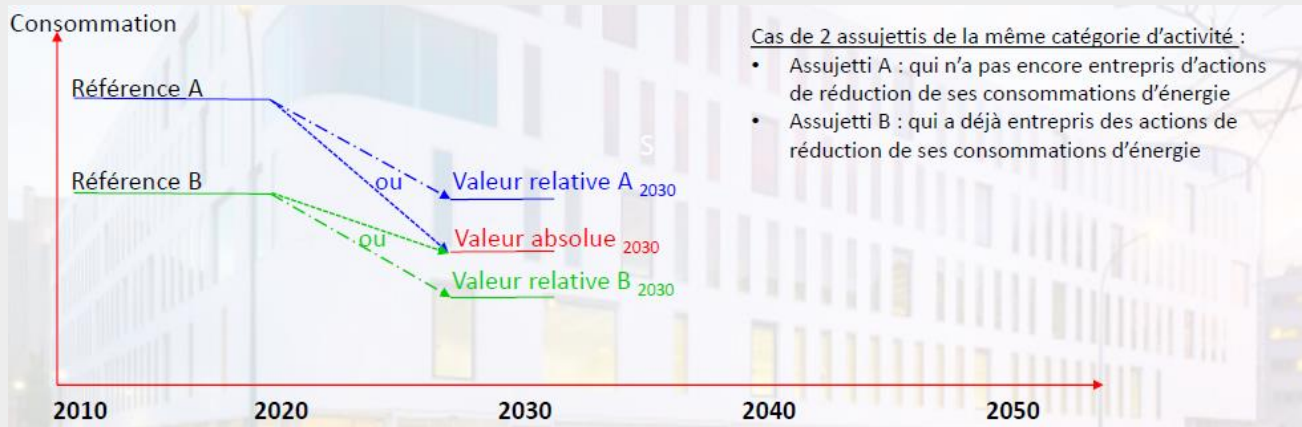
2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Le premier est dit « l'objectif en valeur relative », le second dit « l'objectif en valeur absolue ».

Le respect d'une seule des 2 conditions suffit.

De façon générale, « l'objectif en valeur relative » sera plus favorable aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments n'ayant pas encore entrepris d'actions de réduction de leur consommation énergétique, alors que « l'objectif en valeur absolue » est destiné plutôt à ceux qui ont déjà entrepris des actions de leur réduction de leur consommation énergétique ou pour les bâtiments récents et les bâtiments rénovés performants (type BBC Rénovation).

Exemple :



Cas de 2 assujettis de la même catégorie d'activité :

- Assujetti A : qui n'a pas encore entrepris d'actions de réduction de ses consommations d'énergie
- Assujetti B : qui a déjà entrepris des actions de réduction de ses consommations d'énergie

L'assujetti A s'orientera plutôt vers « l'objectif en valeur relative », mais il pourra aller plus loin et tendre vers « l'objectif en valeur absolue » sur la base duquel il fera l'objet de la notation « Eco Energie Tertiaire ».

L'assujetti B (cas d'un bâtiment récent ou BBC Rénovation) s'orientera plutôt vers « l'objectif en valeur absolue » sur la base duquel il fera également l'objet de la notation « Eco Energie Tertiaire ».

FAQ – EC3 – Le changement de propriétaire ou de locataire.

Q : En cas de changement de propriétaire (vente) ou de locataire (renouvellement de bail ou nouveau bail), comment est réalisée l'évaluation du respect de l'obligation ?

R : En ce qui concerne le cas de vente de bien immobilier tertiaire, il est rappelé qu'il est prévu une disposition d'évaluation du respect des obligations en cas de vente ou de location (Cf. II de l'article L111-10-3 du code de la construction et de l'habitation) qui doit être annexée à titre d'information à l'acte de transaction immobilière. Comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article R131-42, cette évaluation est réalisée sur la base de la dernière attestation numérique annuelle. Cette information pourra utilement être complétée par le cadre de plan d'actions qui identifie le cadre de répartition des actions entre propriétaire et preneur à bail (Cf. FAQ-AF2).

Une fonctionnalité de la plateforme OPERAT pourra agréger les résultats obtenus à l'échelle de la structure qui procède à la vente (cas de multi-occupation).

Pour que le futur acquéreur puisse connaître les objectifs qui lui seront assignés une fonctionnalité OPERAT permettra de les pré-identifier avant que le nouveau propriétaire puisse renseigner la plateforme. Cette fonctionnalité permettra notamment de définir les nouveaux objectifs (en valeur relative et en valeur absolue) en cas de changement d'activité tertiaire conformément aux dispositions prévues à l'article R131-39-1 du code de la construction et de l'habitation.

FAQ Eco Energie Tertiaire 9 - Publication et affichage

FAQ – PA1 – Modalités de publication et d’affichage du suivi des consommations.

Q : Quelles sont les modalités de publication et d’affichage du suivi des consommations ?

R : Comme le précise l’article R.131-43 du code de la construction et de l’habitation, les consommations d’énergie finale et les objectifs de consommation mentionnés au 6° de l’article L111-10-3 du CCH sont publiés sur la base de l’attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique.

Il est laissé une grande liberté aux assujettis pour remplir l’obligation de publication. En effet il est précisé que « *la publication est réalisée soit par voie d’affichage, à un endroit visible et facilement accessible, soit par tout moyen pertinent au regard de l’activité tertiaire, des personnels et éventuellement du public concerné, permettant l’accès un accès aisé à l’information.* »

A titre d’exemple, la communication peut se faire :

- Pour les personnels par messagerie, sur le tableau d’information du personnel et être utilement relayée lors de réunion managériale du personnel ;
- Pour le public soit par affichage, soit mis à disposition sur simple demande.

FAQ Eco Energie Tertiaire 10 - Contrôles et sanctions administratives

FAQ – CS1 – Contrôles et sanctions dans une copropriété tertiaire.

Q : Dans le cas d’une copropriété tertiaire les contrôles et les sanctions concernent-ils la copropriété dans son ensemble ou chaque entité fonctionnelle assujettie ??

R : Les contrôles sont réalisés au niveau de chaque entité fonctionnelle assujettie. Comme cela l’est précisé au II de l’article R131-38 du code de la construction, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de chacune de ces entités fonctionnelles sont assujettis. Par ailleurs, les déclarations sur la plateforme numérique de recueil et de suivi (OPERAT) mentionnées à l’article R131-41 du même code sont également effectuées par les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail (Cf. FAQ-DC3). Dans ce contexte, et comme cela l’est précisé au I et II de l’article R131-44 du code de la construction et de l’habitation, les contrôles et les sanctions administratives concerne le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail de chaque entité assujettie.

En ce qui concerne la non atteinte des objectifs, les responsabilités respectives sont appréciées au regard de la répartition des actions (Cf. Programme d’actions visés au II de l’article R131-44) et des actions menées par chacune des parties prenantes et de leurs responsabilités notamment en termes de gestions des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l’exploitation (Cf. second alinéa de l’article R131-41-1 du CCH).

Dès lors les sanctions de « *name & shame* » et financières s’appliquent à chacune des entités fonctionnelles. Dans le cas d’une copropriété tertiaires cela s’effectuera donc pour chacun des locaux d’activité tertiaire (lot) n’ayant pas respecté les obligations.